



AVISO A LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES EN ALQUILER

ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA

LA LEY DE BERKELEY PROHÍBE LA DISCRIMINACIÓN EN LOS ALQUILERES BASADO EN LOS ANTECEDENTES PENALES

El 10 de marzo de 2020, el Consejo Municipal de Berkeley aprobó la Ordenanza de Acceso equitativo a la vivienda Ronald V. Dellums. ([B.M.C. 13.106](#); Ordenanza N.º 7,692-N.S.). Este aviso da información de la Ordenanza de Acceso equitativo respecto a 1) los derechos de los inquilinos y de los solicitantes de inquilinos y los requisitos de los proveedores de vivienda; 2) los tipos de acciones de ejecución; y 3) recursos de la comunidad.

¿CUÁLES SON LAS RESTRICCIONES Y LOS REQUISITOS DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Protecciones/prohibiciones (B.M.C. 13.106.040A, 13.106.050A)

A los proveedores de vivienda se les prohíbe (con algunas excepciones y exenciones, ver abajo):

- Consultar sobre los antecedentes penales
- Exigir la revelación o autorización para revelar sus antecedentes penales
- Basar una “Acción adversa” (definida abajo) en los antecedentes penales
- Decir que las personas con antecedentes penales no serán consideradas para vivienda, incluyendo en la publicidad de arrendamientos, en el material para presentar una solicitud o verbalmente

Qué califica como una Acción adversa (B.M.C. 13.106.030A)

Si un proveedor de vivienda toma alguna de las acciones siguientes basado en los antecedentes penales o en la historia de condenas del solicitante o inquilino o de un familiar cercano:

- Negarse a o no arrendar
- Finalizar un alquiler
- Reducir un subsidio de vivienda
- Tratar a un solicitante o inquilino de forma diferente (por ejemplo, exigir un depósito de garantía más alto)
- Descalificar a alguien de un programa de asistencia con la renta (por ejemplo, sección 8)



- No permitir que un familiar cercano (cónyuge, pareja doméstica registrada, hijo, hermano, padre/madre, abuelo, nieto) con antecedentes penales o historia de condenas ocupe la unidad en alquiler mientras el inquilino viva ahí

Excepciones (B.M.C. 13.106.040B, C)

- Vivienda subsidiada. Si las leyes estatales o federales exigen que un proveedor de vivienda excluya inquilinos con ciertos tipos de antecedentes penales (por ejemplo, delitos sexuales violentos, producción de metanfetaminas en alguna vivienda subsidiada), un proveedor de vivienda debe:
 - Informar a un solicitante que verificará ciertos tipos de antecedentes penales y
 - Ya sea, obtener el consentimiento por escrito de un solicitante o permitir que el solicitante retire la solicitud.
- Agresores sexuales con registro de por vida. Los proveedores de vivienda pueden revisar el registro de agresores sexuales de por vida en el sitio web de la Ley Megan del Departamento de Justicia del Estado de California para proteger a una “persona que esté en riesgo” (Código Penal de California § 290.46(j)(1)). Antes de hacerlo, el proveedor de vivienda debe:
 - Incluir una declaración en la solicitud de alquiler informando a los solicitantes del requisito de control de agresores sexuales;
 - Haber determinado ya que un solicitante cumple todos los demás criterios para el alquiler;
 - Haberle dado al solicitante un contrato de alquiler condicional;
 - Haber informado al solicitante por anticipado que verificará el registro de agresores sexuales; y
 - Obtener ya sea el consentimiento por escrito del solicitante o dar al solicitante una oportunidad para retirar su solicitud antes de hacer la búsqueda.

Exenciones (B.M.C. 13.106.030K)

- Propiedades ocupadas por el propietario con 1 a 3 unidades en total en la propiedad
- Las unidades bajo un contrato de alquiler que permitan a los propietarios mudarse de vuelta a su casa según B.M.C. 13.76.130 A.10
- Unidades ocupadas por inquilinos existentes que intenten subarrendar o agregar/sustituir compañeros de piso

Requisitos para los proveedores de vivienda

- Mostrar el aviso a los solicitantes e inquilinos. Los proveedores de vivienda deben exhibir muy a la vista el “Aviso a solicitantes e inquilinos” que da la Ciudad de Berkeley (inglés, español y chino) en el material de la solicitud, en los sitios web y en las oficinas de alquiler/arrendamiento. (B.M.C. 13.106.050).
- Aviso por escrito y oportunidad de responder. Si un proveedor de vivienda pretende tomar una “Acción adversa” (definida en la página 1) basado en los antecedentes penales, el proveedor de vivienda debe darle al solicitante/inquilino un aviso por escrito y una oportunidad para responder. (B.M.C. 13.106.040E).



- El aviso por escrito debe incluir:
 - Las razones de la Acción adversa,
 - Instrucciones sobre cómo presentar una queja ante la Ciudad de Berkeley (los proveedores de vivienda asequible también deben incluir las fechas límite para presentarlas),
 - Una lista de los proveedores de servicios locales con información de contacto, y
 - Una copia del informe de antecedentes penales, verificación de antecedentes u otra información recibida que sea el fundamento de la decisión.
- Al solicitante/inquilino debe dársele la oportunidad para:
 - Responder antes de que se tome la Acción adversa y
 - Presentar cualquier información para refutar o mitigar, como evidencia de que la información es incorrecta, fue resuelta o no se debe usar de otra manera como el fundamento para la Acción adversa.
- Los proveedores de vivienda asequible deben presentar un certificado anual de cumplimiento ante la Ciudad de Berkeley. (B.M.C. 13.106.050).
- Los proveedores de vivienda tienen que conservar, durante al menos tres años, cualquier registro de los antecedentes penales obtenidos, y mantenerlos bajo confidencialidad en la medida en que sea permitido por la ley, (B.M.C. 13.106.070).

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA

Quejas administrativas (B.M.C. 13.106.90)

- La Ciudad de Berkeley ha designado a la Junta de Estabilización de la Renta de Berkeley (Berkeley Rent Stabilization Board) para escuchar y decidir sobre las quejas de los inquilinos y solicitantes de inquilinos que cree que ha sido discriminado infringiendo la Ordenanza.
- Solo las Acciones adversas (definidas en la página 1 arriba) son adjudicadas en estos tipos de procesos.
- Los proveedores de vivienda pueden presentar una respuesta a la queja y participar en el proceso de audiencia.
- Si el representante de la audiencia descubre alguna infracción, se impondrá una citación administrativa (multa monetaria) al proveedor de vivienda.
- En las instrucciones del formulario de respuesta que da la Ciudad se incluye más información de la audiencia y del proceso de apelaciones.



Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

Acciones del abogado municipal (B.M.C. 13.106.100B, E, F)

- La Oficina del abogado municipal puede presentar una acción en nombre de la Ciudad y buscar una medida cautelar y multas civiles en contra del proveedor de vivienda. La decisión de hacerlo queda exclusivamente a discreción de la Oficina del abogado municipal.
- Los proveedores de vivienda estarán sujetos a multas civiles de al menos \$1,000 y hasta \$10,000 por cada violación.

Derecho privado para interponer una acción (13.106.100C, D, F)

- Las personas pueden demandar en los tribunales por medidas cautelares, daños reales o legales hasta tres veces la cantidad del alquiler de un mes, daños punitivos y honorarios de abogados.

RECURSOS LOCALES PARA LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES EN ALQUILER
--

Berkeley Property Owners Association

2041 Bancroft Way, Suite 203, Berkeley, CA 94704
Teléfono: 510-525-3666
bpoa@bpoa.org

Alameda County Bar Association

Legal Access Alameda
1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607
Teléfono: 510-302-2222. Opción 4
amarilis@acbanet.org

Se ofrece una clínica de asistencia de desalojo para propietarios de ingresos bajos de forma semanal con cita previa

East Bay Rental Housing Association

3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610
Teléfono: 510-893-9873
news@ebrha.com

Berkeley Rent Stabilization Board

Public Information Unit

2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

Servicios de orientación, incluso con respecto al proceso administrativo de quejas